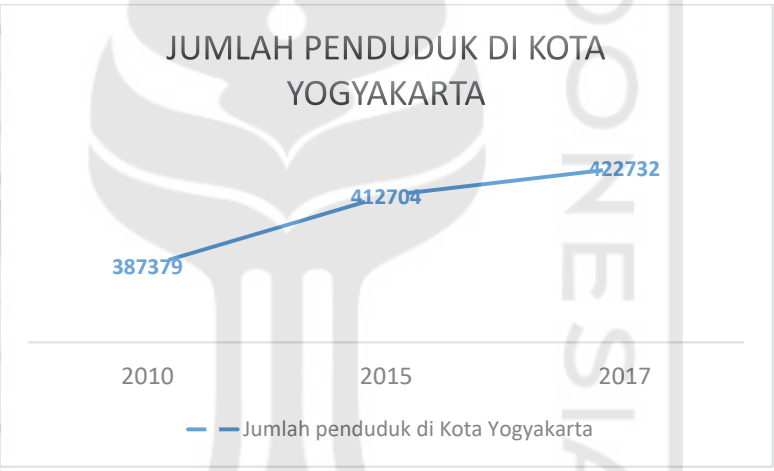
BAB I

LATAR BELAKANG

1.1. Latar Belakang Fungsi

Pertambahan penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta semakin tahun semakin meningkat, tercatat di **DIY dalam angka 2018** dari tahun 2010-2017 jumlah penduduk naik sebanyak 1,17% sedangkan di wilayah Kota Yogyakarta dari tahun 2010-2017 jumlah penduduk naik sebanyak 1,25%. (Badan Pusat Statisik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 2018)

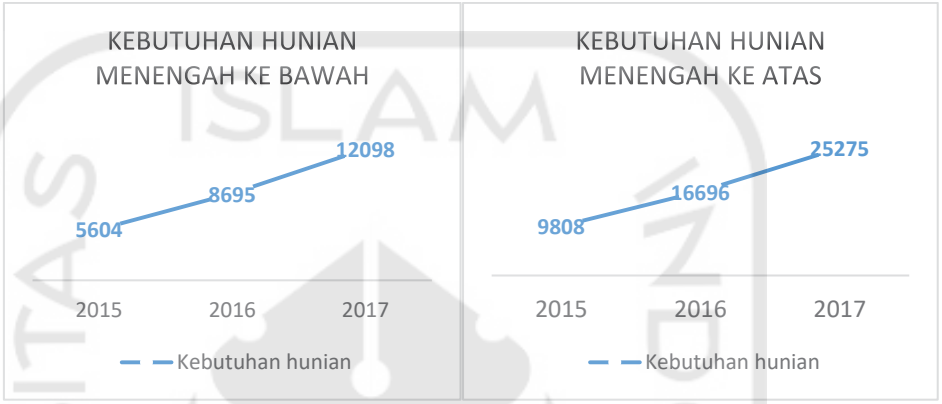


Gambar 1 Grafik Jumlah Penduduk di Yogyakarta

Sumber : (Badan Pusat Statisik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 2018)

Tingginya laju pertumbuhan di Kota Yogyakarta mempengaruhi beberapa hal seperti mahalnya harga tanah di Kota Yogyakarta serta pembangunan hunian yang tidak tertata. Dari pembangunan yang tidak tertata ini juga mempegaruhi berkurangnya lahan terbuka hijau yang memiliki dampak buruk dan menurunkan kualitas kehidupan masyarakat. Selain itu pembangunan yang tidak memperhatikan dengan iklim setempat berdampak pada konsumsi energy. Jumlah penduduk di Kota Yogyakarta yang tinggi juga berpengaruh kebutuhan akan

hunian yang semakin meningkat tiap tahunnya sehingga terjadi *backlog housing* yang disebabkan karena tidak seimbangnya antara suplai dan permintaan.



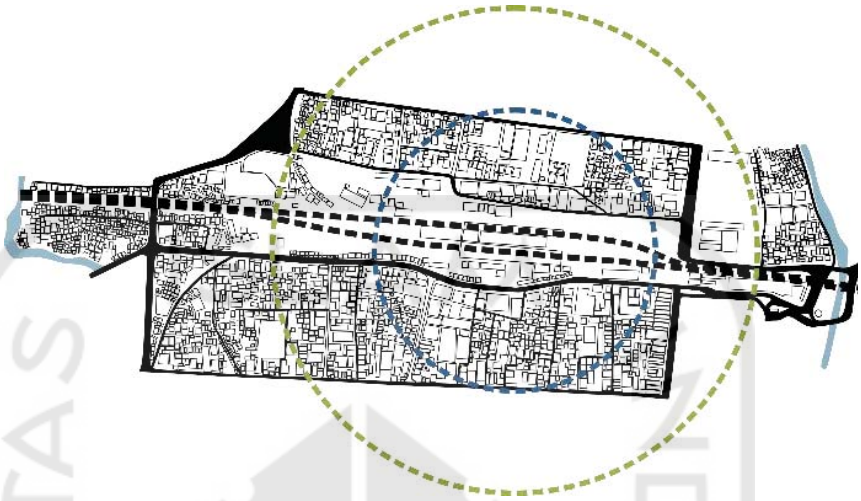
Gambar 2 Grafik Kebutuhan Hunian di Kota Yogyakarta

Sumber : Bappeda Kota Yogyakarta 2018

Untuk mengatasi hal ini pemerintah mengeluarkan program Satu Juta Rumah periode 2015-2019, dimana program ini adalah membangun hunian vertical. Sehingga pembangunan hunian secara vertical di lahan yang mahal akan lebih efektif dan efisien serta dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan memberikan ruang terbuka hijau.

1.2. Latar Belakang Lokasi

Lokasi berada di Jalan Pasar Kembang, Kecamatan Gedongtengen, Yogyakarta. Kawasan berada di pusat kota dan merupakan kawasan wisata yaitu Malioboro, juga lokasi yang strategis karena dekat dengan Stasiun Tugu Yogyakarta. Sehingga banyak penduduk yang tinggal dan melakukan kegiatan ekonomi di kawasan ini karena lokasinya yang strategis dan berada di pusat kota. Karena kawasan ini yang beredekatan dengan pusat transit transportasi maka menjadikan kawasan ini sebagai district komersial dengan prinsip *Transit Oriented Development (TOD)* dan lokasi berada di daerah komersil (Kenrahajeng 2018)



Gambar 3 Analisis potensi TOD di kawasan

Sumber : Penulis 2018

Sedangkan dalam peraturan RDTR Kota Yogyakarta lokasi merupakan kawasan perdagangan dan jasa.

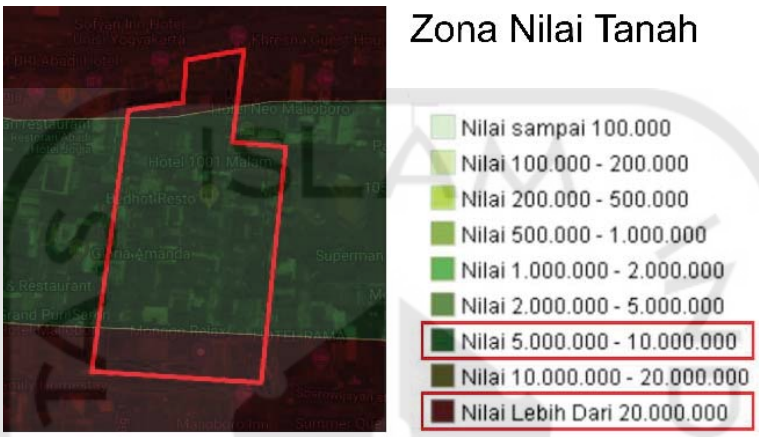


Gambar 4 RDTR Kota Yogyakarta

Sumber : RDTR Kota Yogyakarta

Kawasan Pasar Kembang merupakan kawasan primer Kota Yogyakarta yang memadahi berbagai kegiatan masyarakat pendatang maupun asli. Ditinjau dari harga nilai tanah kawasan ini memiliki harga yang tinggi yaitu 5-20 juta/m2 sehingga diperlukannya sebuah bangunan komersil yang dapat digunakan

sebagai investasi ataupun kegiatan perekonomian sekaligus sebagai hunian untuk berkontribusi dalam mengurangi fenomena *backlog housing* di DIY.



Gambar 5 Harga zona nilai tanah

Sumber : Peta BPN yang diolah

Lokasi ini berada di kawasan dekat dengan sumbu imajiner Yogyakarta yang bergaris lurus menghubungkan dari pantai selatan hingga gunung merapi. Sehingga kawasan merupakan kawasan yang diistimewakan.

Tabel 1 RDTR Kota Yogyakarta

LAMPIRAN XV : PERATURAN WALIKOTA YOGYAKARTA
NOMOR : 25 TAHUN 2013
TANGGAL : 19 MARET 2013

KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG RUANG DAN TATA BANGUNAN

Zona / Kegiatan	Suaka Alam	Ruang Terbuka Hijau			Sempadan Sungai	Perumahan		Perdagangan dan Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum				Industri Kecil/ Rumah Tangga	Pemakaman
	SC	RTH-1	RTH-2	RTH-3	PS	R-1	R-2	K	KT	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	I	PL
Koefisien Dasar Bangunan Maksimal (%)															
Luas Tanah/Persil 40-100 m2	80		25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
Luas Tanah/Persil 101-200	80		25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
Luas Tanah/Persil 201-400	80		20	20	20	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Luas Tanah/Persil 401-1000	80		20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
Luas Tanah/Persil **≥1001**	80	30	20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
Tinggi Bangunan Maksimal (m)															
Luas Tanah/Persil 40-100 m2	12		8	8	8	16	12	20	16	16	16	16	12	12	12
Luas Tanah/Persil 101-200	12		8	8	8	16	12	20	16	16	16	16	16	12	12
Luas Tanah/Persil 201-400	12		8	8	8	16	12	24	20	16	16	16	16	12	12
Luas Tanah/Persil 401-1000	12		8	8	8	20	16	28	20	20	20	20	20	16	12
Luas Tanah/Persil **≥1001**	12	20	8	8	8	20	16	32	24	24	24	24	24	16	12
Koefisien Lantai Bangunan Maksimal															
Luas Tanah/Persil 40-100 m2	2.4		0.5	0.4	0.5	3.2	2.4	4.5	3.6	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
Luas Tanah/Persil 101-200	2.4		0.5	0.4	0.5	3.2	2.4	4.5	3.6	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
Luas Tanah/Persil 201-400	2.4		0.4	0.4	0.4	3.2	2.4	4.8	4	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
Luas Tanah/Persil 401-1000	2.4		0.4	0.4	0.4	4	3.2	4.8	4	3.5	3.5	3.5	3.5	3.2	2.4
Luas Tanah/Persil **≥1001**	2.4	1.5	0.4	0.4	0.4	4	3.2	6.4	48	4.2	4.2	4.2	4.2	3.2	2.4
Koefisien Dasar Hijau Minimal (%)															
Luas Tanah/Persil 40-100 m2	10		50	60	50	10	10	5	5	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil 101-200	10		50	60	50	10	10	5	5	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil 201-400	10		60	60	60	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil 401-1000	10		60	60	60	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil **≥1001**	10	50	60	60	60	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Keterangan :

ZONA SUAKA ALAM & CAGAR BUDAYA (SC)

SC Cagar Budaya Bersejarah

ZONA RUANG TERBUKA HIJAU (RTH)

RTH-1 Kebun Binatang Gembiro Loko

Sumber : RDTR Kota Yogyakarta

1.3. Latar Belakang Permasalahan

KEBUTUHAN HUNIAN DAN KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

Beradasarkan (Anon 2018) lokasi yang berada di kelurahan Sosromenduran memiliki luas 40ha dan memiliki penduduk sebanyak 8.855 jiwa. Dari hal tersebut dapat diambil bahwa per/ha di kawasan memiliki sebanyak 220jiwa/ha sehingga kawasan ini termasuk kawasan yang memasuki kategori kepadatan penduduk yang tinggi.

Menurut (Indonesia and Nasional 2004b) pada kawasan-kawasan dengan kondisi kepadatan penduduk sudah mendekati atau melebihi 200jiwa/ha hunian bertingkat dapat dikembangkan berdasarkan Tata Ruang Wilayah atau dokumen rencana lainnya.

Tabel 2 Kebutuhan hunian bertingkat berdasarkan kepadatan penduduk

Klasifikasi Kawasan	**Kepadatan**			
	Rendah	**Sedang**	**Tinggi**	**Sangat Padat**
Kepadatan Penduduk	< 150 jiwa/ha	151-200 jiwa/ha	200 -250 jiwa/ha	> 400 jiwa/ha
Kebutuhan Hunian Bertingkat	**Alternatif** (untuk kawasan tertentu)	**Disarankan** (untuk pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu)	**Disyaratkan** (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)	**Disyaratkan** (peremajaan lingkngan permukiman perkotaan)

CATATAN Acuan diambil dari SNI 03-1733-1989, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

Sumber : (Indonesia and Nasional 2004b)

Sedangkan hunian yang ada di kawasan belum berbentuk vertikal dan belum adanya penataan sehingga kurangnya lahan terbuka hijau bagi penghuni

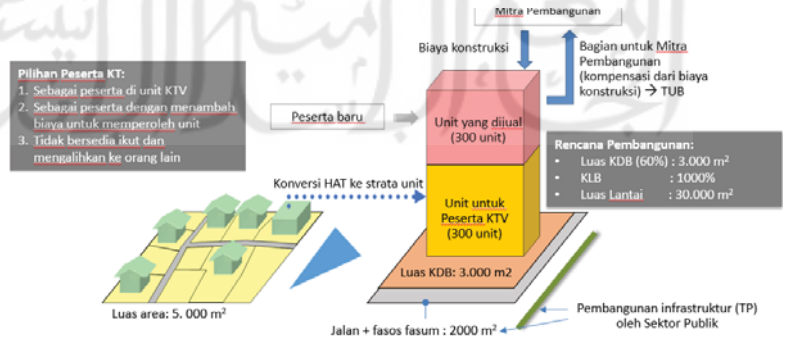
sehingga menjadi kumuh. Selain itu tidak adanya lahan parkir sehingga parkir menggunakan lahan yang seharusnya untuk akses.



Gambar 6 Keadaan eksisting kawasan

Sumber : Penulis, 2019

Konsolidasi tanah vertikal dapat dilakukan di kawasan ini dengan menggabungkan fungsi hunian bagi penduduk asli kawasan yang tergusur dan menambahkan unit apartemen sebagai fungsi komersial dan sebagai penyedia hunian di Kota Yogyakarta.



Gambar 7 Konsolidasi tanah vertikal

Sumber : Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Gambar diatas merupakan gambaran konsolidasi tanah vertikal dimana penghuni/penduduk asli kawasan memiliki hunian yang berada di lantai bawah, sedangkan pada lantai atas merupakan hunian tambahan yang dijual.

LOKASI STRATEGIS PERKEMBANGAN EKONOMI

Kawasan yang memiliki lokasi yang strategis dan akses yang mudah memiliki potensi perkembangan ekonomi dan investasi. Melihat perkembangan potensi pasar properti di DIY yang semakin tahun meningkat signifikan sehingga kawasan ini dapat dikembangkan suatu pusat perekonomian, salah satunya adalah dengan pembangunan apartemen sebagai penyedia hunian dan fungsi komersil lainnya sebagai pusat perbelanjaan dan penginapan, mengingat kawasan ini merupakan pusat pariwisata.

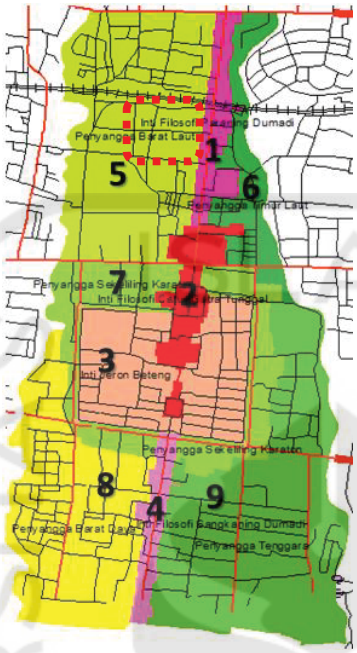


Gambar 8 Grafik Investasi Properti Yogyakarta

Sumber : Real Estate Indonesia 2017

KEISTIMEWAAN KOTA YOGYAKARTA

Yogyakarta merupakan Daerah yang di Istimewakan oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia, karena Yogyakarta memiliki sistem pemerintahan kerajaan dan demokrasi dimana Raja Keraton Sultan Hamengku Buwono selalu menjadi pemimpin tingkat provinsi yaitu gubernur hingga akhir hayat.



Gambar 9 Kawasan SRS DIY

Sumber : Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY, 2018

Salah satu daerah yang diistimewakan adalah Satuan Ruang Strategis Sumbu Filosofis dimana lokasi terpilih berada di peta nomor 5 yang memiliki rumusan kondisi pergeseran fungsi yang perlu dikuatkan fungsinya dan memiliki arah kebijakan menguatkan fungsi kebudayaan, pelestarian bangunan cagar budaya, pelestarian lingkungan, serta pengembangan kegiatan perdagangan. (Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY, 2018)

Dalam Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta no.1 Tahun 2017 mengenai arsitektur bangunan berciri khas Yogyakarta yang diatur dalam pasal 4 ayat 1 gaya arsitektur berciri khas Daerah Istimewa Yogyakarta meliputi

- Tradisional Jawa
- Kolonial atau Indis
- Cina

Ayat tersebut merujuk pada lokasi :

- Kawasan Cagar Budaya
- Kawasan Warisan Budaya, dan
- Kawasan Sepanjang Sumbu Filosofis

Pembangunan bangunan tinggi di kota Yogyakarta yang pesat tidak mempertimbangkan dengan konteks kawasan kota Yogyakarta yang

menciptakan citra kota yogyakarta. Sehingga banyak bangunan baru modern yang tidak dapat memperlihatkan keistimewaan Kota Yogyakarta.



Hotel GRAGE Yogyakarta



Hotel Horais Malioboro



Hotel Whiz Prime Pasar Kembang



Hotel POP Tugu Yogyakarta

Gambar 10 Perbandingan bangunan di Yogyakarta

Sumber : Dokumen Penulis, 2019

1.4. Tujuan

Merancang bangunan hunian vertical dan fungsi komersial dengan prinsip konsolidasi tanah yang menampilkan karakter arsitektur Yogyakarta

1.5. Sasaran

1. Analisis aktivitas, program ruang, tipologi bangunan dan fungsi bangunan eksisting
2. Analisis kebutuhan hunian dan biaya pembangunan
3. Analisis karakter arsitektur Yogyakarta

1.6. Permasalahan

Permasalahan Umum

Bagaimana merancang hunian vertical yang mampu dijangkau oleh penduduk kawasan yang mencerminkan arsitektur Yogyakarta?

Permasalahan Khusus

1. Bagaimana merancang hunian building di lahan perkotaan dengan seefisien mungkin dan masyarakat yang terkonsolidasi dapat memiliki hunian
2. Bagaimana merancang bangunan yang dapat selaras dengan gaya arsitektur bangunan di lokasi

1.7.Keoriginalitasan

Beberapa perancangan dan penelitian bangunan baru yang menampilkan karakter bangunan sekitar kawasan

No.	Penulis	Judul	Tahun	Variabel	Lokasi
1.	Arga Dewa Luthfi Latasi	Youth Hostel di Baciro, Yogyakarta Penekanan Desain Hostel Rendah Biaya Pada Bangunan Indis dengan Menggunakan Metode Blue Ocean-Strategy	2019	Penginapan, komersial, arsitektur Indis	Baciro, Yogyakarta
2.	Aditya Arya Wirawan	Kridosono Cultural Centre dan Public Sphere Merancang Cultural Centre	2018	Cultural Cntre, Arsitektur Yogyakarta	Kridosono, Yogyakarta

		yang Memiliki Bentuk dan Penampilan yang Mencerminkan Karakter Arsitektur di Kawasan Kotabaru			
3.	Lalu Erza Aryadhi	Redesain Stasiun Tugu dengan Penekanan Penataan Sirkulasi, Tata Ruang dan Penampilan Karakter Bangunan	2018	Redesain, Sirkulasi dan Tata Ruang, Karakter Bangunan	Stasiun Tugu, Yogyakarta
4.	Fajar Arjanggi P Merukh	Terminal Parkir Transportasi Tradisional dengan Penekanan Pada Fasad Arsitektur Indische	2018	Terminal, parkir, Arsitektur Indische	Malioboro, Yogyakarta
5.	Nur Fitri Lathifa	Pojok Beteng Wetan Kampung Prawirotaman Culture Transit Hub (Reintegrated Imaginary Axis Cultural Destination)	218	Culturre Transit, Integrasi sumbu filosofis, Kampung Prawirotaman	Prawirotaman, Yogyakarta

Tema yang diambil adalah perancangan hunian vertical di kawasan perkotaan dengan penataan kembali kawasan berkonsep konsolidasi tanah dan penekanan pada penampilan karakter bangunan.

1.8.Metode Pengumpulan Data

Metode yag digunakan adalah kualitatif dan kuantitatif. Dengan melakukan analisis kebutuhan kawasan dan menemukan permasalahan serta potensi di konteks kawasan. Selain melakukan pengamatan di kawasan juga melakukan wawancara.

a. Data primer, pengumpulan data menggunakan metode survey langsung ke lokasi terpilih dengan cara wawancara dan dokumentasi serta pengamatan situasi dan kondisi lingkungan site. Hasil dari wawancara dilakukan untuk mendapatkan data kegiatan sehari-hari, aktivitas yang ada pada kampung untuk mendapatkan output berupa kebutuhan ruang.
b. Data sekunder, berupa pengumpulan data menggunakan studi literature terkait dengan kajian hunian vertical dan komersial dengan mempertimbangkan biaya pembangunan serta penampilan karakter bangunan

Setelah mendapatkan data, selanjutnya mencari preseden yang memiliki permasalahan dan pemecahan yang sama. Kemudian dilakukan analisis yang menghasilkan desain dan dilakukannya uji desain. Uji desain dilakukan untuk mengetahui apakah desain dapat di beli kembali oleh masyarakat sehingga warga dapat memiliki hunian layak